

APD-R 1. (PLAN PARCIAL SUE-R.1: RONDA DEL FERROCARRIL)

A.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

1.- Delimitación y situación:

El ámbito definido gráficamente en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano, escala 1:1.000, y demás documentación gráfica del Plan General. Corresponde con el antiguo Sector de Suelo Urbanizable SUE-R.1 delimitado en el Plan General de 1.999.

Amplia extensión de terrenos localizados al este del actual núcleo urbano de Miranda de Ebro, entre la ciudad consolidada y las instalaciones ferroviarias existentes, incorporando en el ámbito del Plan Parcial parte de éstas (Estación de Contenedores).

Este sector constituye una de las áreas principales donde se han propuesto los nuevos desarrollos urbanísticos programados a corto y medio plazo de la villa, que supondrán la colmatación y remate del tejido urbano situado dentro del cinturón creado por la Ronda del Ferrocarril y su prolongación hasta la carretera de Logroño.

El ámbito de este sector de Suelo Urbanizable se configura en relación a la continuidad prevista de la Ronda del Ferrocarril, estando delimitado por el Sistema General Ferroviario, al norte; por la prevista zona de protección ambiental (Parque Forestal) entre la ciudad y las instalaciones industriales químicas, al este; por el río Bayas y el tramo urbano de la carretera de Logroño, al sur; y las traseras de las edificaciones existentes en el barrio de La Charca, al oeste.

2.- Sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas en el Sector:

Sistemas Generales: 59.524 m² (52.730 m² en SG-EL.1 "Parque Forestal Ronda" y 6.794 m² en SG-EL2 "Parque La Picota", parcial).

3.- Regulación de Usos:

Uso predominanteResidencial multifamiliar libre.

Usos compatibles:

Dotacional; Residencial protegida, tipo B; Oficinas; Comercial; Hostelería; Industrial, tipos B y C; y Servicios del Automóvil, tipos A y D.

Usos prohibidos Todos los demás.

4.- Plazos para establecer la ordenación detallada:

No se establece, al estar aprobado definitivamente el Plan Parcial correspondiente en fecha 27/12/2000.

5.- Densidad máxima de edificación o edificabilidad máxima de usos privados (excluyendo sistemas generales):

0,847 m² edificables/m².

- 6.- **Densidad máxima / mínima de viviendas (excluyendo sistemas generales):**
70 /40 viv/Ha.
Número máximo/mínimo de viviendas:
1.121 / 641
- 7.- **Indice de variedad de uso / Indice de integración social :**
17,80 % para el uso Residencial multifamiliar protegida, de acuerdo con la ordenación establecida en este Área de Planeamiento de Desarrollo del anterior PGOU de 1.999 aprobada con anterioridad al RUCyL.
- 8.- **Indice de variedad tipológica:**
No se establece, por corresponder con un Área de Planeamiento de Desarrollo del anterior PGOU de 1.999 aprobada con anterioridad al RUCyL.
- 9.- **Determinaciones específicas:**
Una vez que se haya finalizado la ejecución de la urbanización del sector y las parcelas afectadas por los Estudios de Detalle ED-1 y ED-2 hayan adquirido la condición de solar en suelo urbano consolidado, deberá dicho planeamiento de desarrollo de acuerdo con las determinaciones establecidas en las Fichas correspondientes que se incluyen en esta Memoria del Plan General.
- 10- **Objetivos de Ordenación:**
- Ordenación de los citados terrenos para su desarrollo con uso residencial intensivo para la ampliación y remate de la estructura urbana actual.
 - Consecución del cierre este de la Ronda del Ferrocarril, mediante su prolongación hasta la carretera de Logroño; así como la continuidad de la trama viaria del ensanche.
 - Desviación del tránsito de vehículos con mercancías peligrosas del núcleo consolidado (carretera de Logroño) y mejora de las comunicaciones viarias con las estaciones de transporte de viajeros.
 - Aumento de la calidad urbana ambiental con la creación de una franja de espacios libres y zonas verdes frente a las instalaciones industriales, limitando el desarrollo urbanístico de la ciudad hasta la Ronda del Ferrocarril.
 - Revitalización del barrio de La Charca, procurando dinamizar las actuaciones previstas en el mismo.
 - Incremento de las dotaciones urbanísticas en una zona altamente deficitaria de las mismas.

B.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

1- Calificación urbanística:

Según la ordenación detallada del Plan Parcial aprobado en este sector de Suelo Urbanizable Delimitado, que se incorpora en la ordenación del Plan General.

2- Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos:

Según artículo 24 de la Normativa del Plan General.

3- Tipología edificatoria: Edificación en manzana abierta y cerrada, y en bloque exento.**4- Determinaciones numéricas:**

a)	Superficie total del sector (sin sistemas generales).....	160.339 m ²
b)	Sistemas Locales:	
-	Espacios Libres Públicos.....	27.754 m ² de suelo.
-	Equipamientos	33.164 m ² de suelo.
-	Plazas de aparcamiento 2.725 (de las que 1.367 están en viario público).	
c)	Parámetros:	
-	Superficie construida lucrativa máxima total.....	135.872 m ² C
-	Coeficientes de ponderación:	
	Residencial Multifamiliar libre	1,00 m ² C/m ²
	Residencial Multifamiliar Protegida	0,90 m ² C/m ²
	Equipamientos Públicos	0,00 m ² C/m ²
	Espacios Libres y Zonas Verdes Públicas	0,00 m ² C/m ²
	Otros Públicos	0,00 m ² C/m ²
	Servicios, Terciarios, Culturales y Equipamiento, privados en edificio exclusivo	1,50 m ² C/m ²
	suelo privados edificado o no, de estos usos	0,30 m ² C/m ²
d)	Aprovechamiento Medio.....	0,606 m ² c.u.p./m ²

5- Criterios, normas y condiciones vinculantes:

Este sector de suelo urbanizable tiene asignado, entre los sistemas generales adscritos, el ámbito SG-EL 1 (Parque Forestal).

Esta superficie destinada al parque forestal tiene por finalidad el establecimiento de una barrera de protección medioambiental, mediante la plantación de arbolado de alto porte en toda su superficie, introduciendo una eficaz medida correctora adicional frente a hipotéticos riesgos de las actividades industriales colindantes.

Será de aplicación el convenio formalizado con la empresa ELF-ATOCHEM ESPAÑA para la creación, el uso y mantenimiento de este Sistema General.

6- Usos fuera de ordenación:

En su caso, aquellos que tengan esta consideración por aplicación del artículo 16 de la Normativa de este Plan General.

